

Onderwerp: Aankoop grond en opstallen Nieuwe Aamsestraat 13B te Elst

Ons kenmerk: 20rv000077

Nummer:

Elst, 18 augustus 2020

AAN DE RAAD

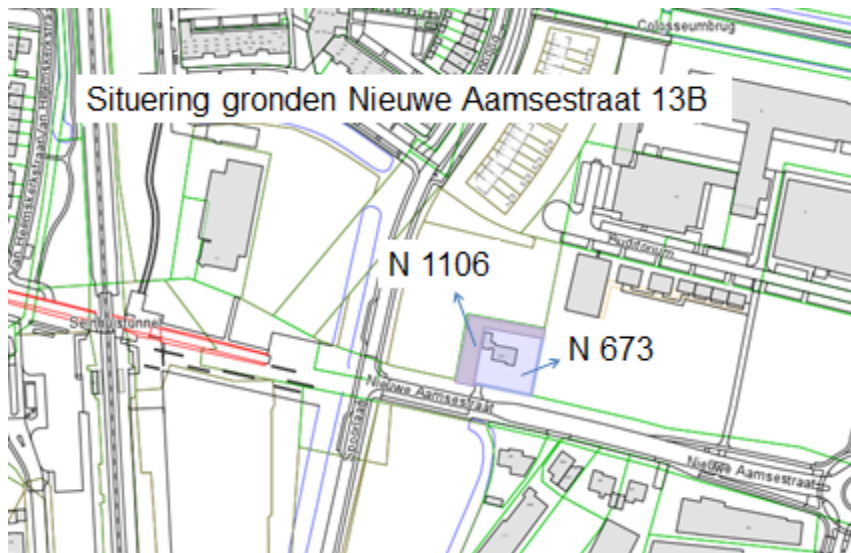
## 1. Voorstel

1. Instemmen met het beschikbaar stellen van een budget van € 780.000,-- (exclusief compensabele btw) ten behoeve van de aankoop van Nieuwe Aamsestraat 13b te Elst middels een begrotingswijziging;

## 2. Inleiding

In het raadsvoorstel (19rv000075) en raadsbesluit (19rv000086) heeft u een voorlopige voorkeur uitgesproken voor de locaties Elst Centraal als meest kansrijke ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum. De locaties binnen Elst Centraal betreffen het Klooster en de Woongaard. Op basis van de uitwerking van een ziekenhuisvoorziening Rijnstate heeft u op 4 februari ingestemd met het raadsvoorstel (20rv000017) de ontwikkeling van de ingang van de ziekenhuisvoorziening aan de noordzijde en de hierbij dient een gedeelte van het terrein van locatie Het Klooster ingericht te worden als parkeervoorziening voor bezoekers en patiënten. Hiermee wordt locatie De Woongaard de meest kansrijke ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum. Sport en onderwijs zijn versterkende functies en deze sluiten goed aan bij de ontwikkelingen van Westeraam/Lyceum betreffende het concentreren en versterken van functies betreffende onderwijs (primair en voortgezet), sport en naschoolse opvang. Een nieuw multifunctioneel sportcentrum sluit ook goed aan bij een eventuele realisatie van een ziekenhuisvoorziening van Rijnstate. Zorg, gezondheid, sport en onderwijs zijn functies die elkaar versterken en waarmee het gebied zich kan profileren en onderscheiden. Beide ontwikkelingen kunnen zorgdragen voor de realisatie van de beoogde 'hoogwaardige entree' van Elst zuidoost. Locatie De Woongaard en daarmee de aankoop van de Nieuwe Aamsestraat 13b zijn hiermee van groot belang voor de mogelijke ontwikkeling voor de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum binnen het gebied Elst centraal. Daarnaast speelt een directe en concrete ontwikkeling een rol.

Bovenstaande vormde de aanleiding om te onderzoeken of de eigenaar de intentie had om zijn pand aan de gemeente te verkopen. Nadat een aantal gesprekken in het verleden nimmer tot aankoop hebben geleid, hebben er recentelijk weer opnieuw gesprekken plaatsgevonden die inmiddels wel tot een overeenstemming hebben geleid. De overeenstemming is vastgelegd in een getekende koopovereenkomst waarin een (ontbindende) voorwaarde voor uw budgetrecht is opgenomen.



### 3. Doel en beoogd effect

Het beschikbaar stellen van budget ter facilitering van de aankoop van de percelen Nieuwe Aamsestraat 13b met als effect dat de koopovereenkomst geëffectueerd kan worden en de ontwikkelingen die spelen op de kortere en langere termijn sneller gerealiseerd kunnen worden.

### 4. Argumenten

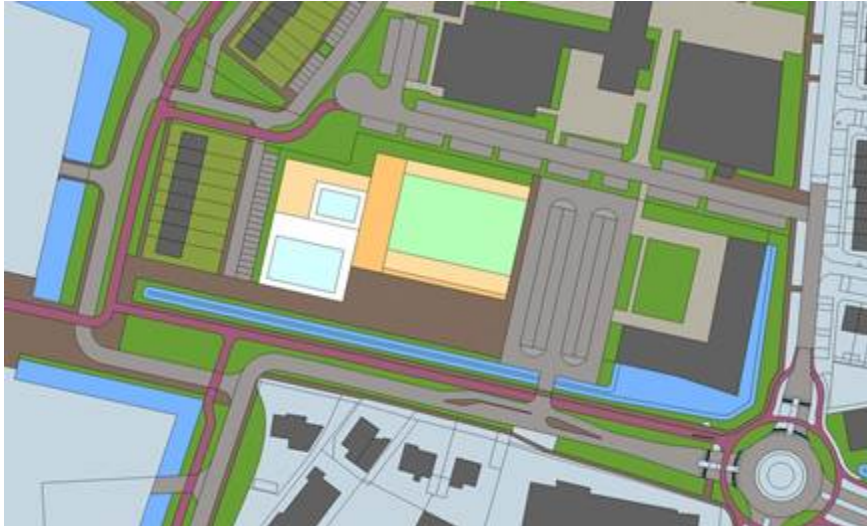
*1.1 De gronden van Elst Centraal moeten een hoogwaardige invulling krijgen volgens het huidige beleid (visie Elst Zuidoost).*

Door handhaving van de huidige solitaire woning op deze locatie wordt de ontwikkeling naar een hoogwaardige invulling vrijwel onmogelijk. Door nu tot verwerving over te gaan kan de gemeente regie nemen op de planontwikkeling om te komen tot een hoogwaardige invulling.

*1.2 Door de percelen te verwerven kunnen we een maatschappelijke meerwaarde aan het gebied geven.*

Op dit moment is er een ondergrondse watergang van het Waterschap Rivierenland aanwezig tussen Nieuwe Aamsestraat 13b en de huidige ligging van de weg. Tussen de gemeente en het Waterschap is afgesproken dat bij de ontwikkeling van Elst Centraal de ondergrondse watergang bovengronds wordt teruggebracht. Er is hier sprake van een watergang van circa 10 meter breed. Dit is niet mogelijk wanneer de woning gehandhaafd blijft. Daarnaast speelt er ook de optionele invulling van het sportcomplex met zwembad op de Woongaard.

Zie hieronder een concept ontwerp waarbij de watergang is ingetekend en ook een optionele invulling is getekend van een sportcomplex met zwembad.



## 5. Kanttekeningen en risico's

### 1.1 Het bedrag van de aankoop ligt boven de getaxeerde waarde.

De woning is voorafgaand aan de onderhandelingen getaxeerd op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 en volgende van de Onteigeningswet. Zie als bijlage het Adviesrapport schadeloosstelling Nieuwe Aamsestraat 13b van Kendes rentmeesters (niet openbaar).

Wij hebben deze bijlage als niet openbaar aangemerkt gelet op het feit dat het belangen van de eigenaar en de gemeente zwaarder wegen dan het belang van openbaarheid.

In dit geval is een hogere waarde volgens ons college te verantwoorden gelet op het feit dat de gemeente directe en ultieme zekerheid verkrijgt over het moment waarop zij kan beschikken over deze locatie. Het voeren van een onteigeningsprocedure te zijner tijd is hiermee van de baan en de hiermee gemoeide kosten zijn al verdisconteerd. Bovendien verkrijgt de gemeente met het aangaan van de koop direct de medewerking van de huidige eigenaar voor het verleggen van een gasleiding benodigd voor de aanleg van een vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de Aamsestraat.

## 6. Financiën

De koopsom bedraagt in totaal € 775.000. De eenmalige uitgaven vanwege te verrichten onderzoeken, notariële en kadastrale kosten bedragen circa € 5.000 (excl. compensabele btw). Totaal stellen wij derhalve voor een krediet van € 780.000 (excl. compensabele btw) beschikbaar te stellen. Op grond van de vigerende financiële verordening is uw raad in dit geval het bevoegde orgaan om dit benodigde budget beschikbaar te stellen.

De totale uitgaven van deze aankoop worden in afwachting van de definitieve bestemming voorlopig geactiveerd op de balans. Op grond wordt conform de voorschriften niet afgeschreven. Omdat er sprake is van één totaalbedrag voor de aankoop van de grond plus het opstal met ondergrond en de aankoop binnen afzienbare termijn zal worden ingebracht bij een project / in een grondcomplex is ervoor gekozen om alleen uit te gaan van jaarlijkse rentelasten. Deze zijn 2% x boekwaarde op 1-1 en komen dus uit op € 15.500 (= 2% x € 775.000). De aankoop vindt in 2020 plaats dus de rentelasten doen zich voor vanaf 2021. In de begroting 2021 (die momenteel wordt opgesteld) is hiermee nog geen rekening gehouden. Bij het zoeken naar structurele dekkingsmiddelen voor de rentelasten is geen dekking gevonden. Indien u besluit om het gevraagde budget beschikbaar te stellen dan zullen de rentelasten via de 1e BMR – 2021 ten laste worden gebracht van de post onvoorzien 2021.



**I. Structurele lasten****a. Investering***(exclusief compensabele BTW)*

| Soort investering:          | Bedrag    |
|-----------------------------|-----------|
| Economisch nut              |           |
| Maatschappelijk nut         | € 775 000 |
|                             |           |
| <b>Afschrijvingstermijn</b> | n.v.t. *  |

\* betreft aankoop grond, hierop wordt niet afgeschreven.

**b. Uitsplitsing investering naar kostensoorten:**

- Interne ordernummer: nieuw aan te maken

| Kostensoort | Omschrijving       | Bedrag    | BTW-code |
|-------------|--------------------|-----------|----------|
| 5310000     | Aankoop grond      | € 775.000 | n.v.t.   |
|             |                    |           |          |
|             | Totale investering | € 775.000 |          |

**c. Structurele lasten en dekking:**

- Kostenplaats:

| Kostensoort   | Omschrijving                              | Bedrag   | BTW-code |
|---------------|---|----------|----------|
| 573 en/of 574 | Kapitaallasten investering bij 2,0% rente | € 15.500 |          |
|               | Overige structurele lasten:               |          |          |
|               |   |          |          |
|               | Totale structurele lasten                 | € 15.500 |          |

**d. Dekking ten laste van:**

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| - post onvoorzien 2021     | € 15.500 |
| - op andere wijze,         |          |
|                            |          |
| Totale structurele dekking | € 15.500 |

**II. Eenmalige lasten****a. Lasten**

- Nieuwe kostenplaats

| Kostensoort | Omschrijving                   | Bedrag | BTW-code |
|-------------|--------------------------------|--------|----------|
| 5383000     | Bijkomende kosten grondaankoop | 5.000  | BCF 37   |
|             |                                |        |          |
|             | Totale eenmalige kosten        | 5.000  |          |

**b. Dekking ten laste van:**

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| - algemene reserve          | 5.000 |
| - op andere wijze, namelijk |       |
|                             |       |
| Totale eenmalige dekking    | 5.000 |

**III. Toelichting BTW (in telegramstijl)**

De btw op de bijkomende kosten is compensabel. Op grondaankoop is geen btw van toepassing

#### IV. Rollen

- Budgetadviseur: S. Geerts
- Budgethouder: A. Hollander

#### V. Besluitvormingsprocedure:

|  |  |
|--|--|
| <b>Aankruisen</b>                                  |  |
| <b>Collegebesluit:</b>                             |  |
|  | - alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden) |
|  | - collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)     |
| <b>Begrotingswijziging door raad op basis van:</b> |  |
| X  | - bedragen boven de grenzen artikel 4-a Financiële verordening                   |
|  | - politieke redenen  |

#### Alleen bij begrotingswijziging: beknopte toelichting 3 O's

##### Onvoorzien:

De inrichting van het gebied rondom Elst Centraal is volop in ontwikkeling. Daardoor was het eerder niet voorzien dat het perceel Nieuwe Aamsestraat 13b in de weg zou liggen voor deze ontwikkelingen. Nu de gedachten van Rijnstate verder zijn en er ook eerste schetsten zijn van een mogelijke ligging van het sportcomplex met zwembad op de Woongaard, is de solitaire ligging van de woning middenin een te ontwikkelen gebied niet wenselijk en maakt de ontwikkeling van een kwalitatief plan onmogelijk.

##### Onvermijdbaar:

Het is onvermijdbaar dat dit perceel de toekomstige ontwikkelingen op enig moment in de weg gaat staan. Ook is het onvermijdbaar dat de watergang op enig moment bovengronds aangelegd moet worden conform de afspraken met het waterschap.

##### Onuitstelbaar:

Op dit moment zijn er goede contacten met de eigenaar van het perceel Nieuwe Aamsestraat 13b en biedt dit kansen om in goed overleg met elkaar tot overeenstemming te komen. Daarnaast gaan de ontwikkelingen in Elst Centraal in dusdanig tempo dat het wenselijk is om nu grip te krijgen op de grond.